

Требования АО «Банк ДОМ.РФ» к объектам ИЖС

1) По продукту «Индивидуальное строительство жилого дома»:

- на приобретаемом земельном участке должны отсутствовать какие-либо здания/ строения/ сооружения, независимо от наличия/ отсутствия государственной регистрации права собственности на них, в том числе находящиеся в стадии строительства;

- стоимость земельного участка по договору купли-продажи не должна превышать 40% от общей стоимости кредитуемого объекта недвижимости.

2) Земельный участок не должен находиться на землях особо охраняемых природных территорий (например, государственные природные заповедники, биосферные и государственные природные заказники, памятники природы, национальные парки, природные парки, дендрологические парки, ботанические сады), на землях природоохранного назначения, на землях рекреационного назначения, на особо ценных землях (земли, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную, историко-культурную ценность – типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных, животных организмов, редкие геологические образования), а также в охранных, санитарно-защитных зонах, зонах санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зонах охраняемых объектов. Указанную информацию можно проверить на сайте Росреестра по ссылке <http://pkk5.rosreestr.ru/> и/или по выписке из ЕГРН.

3) В отношении жилого дома блокированной застройки (части жилого дома):

а) земля под жилым домом блокированной застройки, должна относиться к категории:

- земли населенных пунктов;

б) построенный на земельном участке жилой дом блокированной застройки должен соответствовать разрешенному использованию земельного участка, которое должно обеспечивать законное право на строительство части жилого дома блокированной застройки с правом постоянного проживания/ регистрации. Допускаются следующие виды разрешенного использования земельного участка:

- блокированная жилая застройка;
- индивидуальное жилищное строительство;
- жилая застройка;
- малоэтажная жилая застройка;
- жилищное строительство;
- малоэтажное строительство;
- блокированные жилые дома;
- для иных видов жилой застройки;
- размещение домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки;
- иные виды. Возможно иное разрешенное использование земельного участка при условии возможности строительства на нем жилого дома блокированной

застройки, предусмотренное, в т.ч. ранее действующими редакциями Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540. Согласно ч. 11 ст. 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору. При этом в случае необходимости проверки законности постройки в целях подтверждения правомерности строительства объекта дополнительно могут быть запрошены следующие документы:

1. ГПЗУ (градостроительный план земельного участка); и/или;
2. РНС (разрешение на строительство); и/или;
3. ссылка на ПЗЗ (правила землепользования застройки); и/или;
4. ссылка на генеральный план.

4) В отношении жилого дома, отличного от блокированной застройки:

а) допустимая категория земли:

- земли населенных пунктов;

б) допустимое разрешенное использование земли при условии, что назначение дома во всех документах – «жилое»:

- для индивидуального жилищного строительства;
- индивидуальные жилые дома не выше 3 (трех) этажей в целях жилищного строительства;
- для обслуживания жилого дома;
- для размещения жилого дома;
- эксплуатация индивидуального жилого дома;
- земли жилой застройки (индивидуальной);
- земли жилой застройки (для жилищных нужд);
- под жилую застройку (индивидуальную);
- под эксплуатацию существующего жилого дома;
- для жилищных нужд под жилой дом, для размещения домов индивидуальной жилой застройки;
- для частного домовладения;
- малоэтажная жилая застройка;
- для иных видов жилой застройки;
- размещение домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки;

- иные виды. Возможно иное разрешенное использование земельного участка при условии возможности строительства на нем жилого дома, предусмотренное, в т.ч. ранее действующими редакциями Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540. Согласно ч. 11 ст. 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» разрешенное использование земельных участков, установленное до дня

утверждения Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору. При этом в случае необходимости проверки законности постройки в целях подтверждения правомерности строительства объекта дополнительно могут быть запрошены следующие документы:

1. ГПЗУ (градостроительный план земельного участка); и/или
2. РНС (разрешение на строительство); и/или
3. ссылка на ПЗЗ (правила землепользования застройки); и/или
4. ссылка на генеральный план.

1. Не могут быть приняты в залог жилые дома (часть жилого дома):

1) расположенные на землях категории «земли сельскохозяйственного назначения» или разрешенное использование которых не предусматривает возведение жилого строения;

2) расположенные на землях категории «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения»;

3) построенные на земельных участках, принадлежащих продавцу на правах аренды;

2. Требования к объекту комплексного строительства (ОКС)

1) Применяются, если паспортом продукта установлено, что Предмет ипотеки должен находиться в объекте комплексного строительства (далее – ОКС).

2) Если паспортом продукта установлены требования к численности населения ОКС, то данные по численности населения берутся с сайта статистики населения <http://www.statdata.ru/>.

3) под ОКС подразумевается группа из не менее 30 жилых домов или домов блокированной застройки, построенных или строящихся по одному или нескольким типовым проектам, по определенному плану;

4) месторасположение ОКС должно отвечать хотя бы одному из следующих требований:

– населенный пункт, в котором находится ОКС, имеет численность населения не менее 50 тыс. человек и является административным центром субъекта Российской Федерации либо района в составе субъекта Российской Федерации;

– удаленность ОКС от населенного пункта с населением не менее 250 тыс. человек не более 30 км (расстояния между ОКС и указанным населенным пунктом определяется расстоянием между их административными границами).